

135/29.08.2018

1-9 p.

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**Construire imobil de locuințe colective S+P+E+R, str. Tăbăcarilor nr. 15C**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire imobil de locuințe colective S+P+E+R, str. Tăbăcarilor nr. 15C – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul Nr. 378021 din 13.08.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil de locuințe colective S+P+E+R, str. Tăbăcarilor nr. 15C, beneficiari: Tătar Sergiu-Lucian și Tătar Cosmina-Aurora;

Având în vedere Avizul Arhitectului Șef nr. nr. 656 din 17.07.2018, Avizul Direcției Județene pentru Cultură Cluj nr. 1068/Z/02.11.2017 și avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârile nr. 118/2015 și nr. 737/2017;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1. –** Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – construire imobil de locuințe colective S+P+E+R, str. Tăbăcarilor nr. 15C, beneficiari: Tătar Sergiu-Lucian și Tătar Cosmina-Aurora, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limitele laterale : min. 5m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 5m;
- accesul auto și pietonal: din strada Tăbăcarilor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la subsol și sol, necesarul de locurile de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Tăbăcarilor.

La faza D.T.A.C vor fi prevăzute locuri de parcare pentru biciclete, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G.

**Art. 2. –** Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

**Art. 3. –** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
Ec. Dan-Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

1



**REFERAT**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**Construire imobil de locuințe colective S+P+E+R, str. Tăbăcarilor nr. 15C**

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001 construire imobil de locuințe colective S+P+E+R, str. Tăbăcarilor nr. 15C.

Documentația a fost întocmită de S.C. Atitude Plus S.R.L., la comanda beneficiarilor Tătar Sergiu-Lucian și Tătar Cosmina-Aurora, pentru construire imobil de locuințe colective. Propunerea respectă prevederilor PUG aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aferente încadrării în UTR ZCP L A - Zonă construită protejată, ansambluri de locuințe unitare.

Pe parcela studiată există fond construit-magazie propusă spre desființare. Proprietarul intenționează să construiască un imobil de locuințe colective, cu regim de înălțime S+P+E+R. Locurile de parcare sunt asigurate preponderent la subsol.

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioară a parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului cu evidențierea modalității de conformare la prevederile regulamentului de urbanism, aferent U.T.R ZCP L A, respectiv:

- retragerea față de limitele laterale : min. 5m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 5m;
- accesul auto și pietonal: din strada Tăbăcarilor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la subsol și sol, necesarul de locurile de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Tăbăcarilor.

La faza D.T.A.C vor fi prevăzute locuri de parcare pentru biciclete, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G.

Arhitectul Șef în baza fundamentății tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 14.06.2018 a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 656 din 17.07.2018.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

Astfel, ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor pentru extinderea construcției existente cu încă o unitate locativă, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef  
Arh. Daniel Pop



Director executiv,  
Ing. Corina Ciubân AT

DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 22. AUG. 2018

Semnătura:



Șef Birou,  
Arh. Andreea Muresan



Red., 1 ex, arh. Anamaria Popa





Ca urmare a cererii adresate de *Tătar Sergiu Lucian* cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 52458 din 02.02.2018 și completările ulterioare depuse sub nr. 265124 din 31.05.2018 și nr. 308835 din 27.06.2018 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr.233/2016, se emite următorul:

**AVIZ**  
Nr. 656 din 17.07.2018

pentru **PUD – Construire imobil de locuințe colective S+P+E+R, str. Tăbăcarilor nr. 15C** generat de imobilul cu nr. cad. 326364

Inițiator: Tătar Sergiu Lucian și Tătar Cosmina-Aurora

Proiectant: S.C. Atitude Plus S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adriana Matei

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: teren în suprafață de 1446 mp, delimitat de str. Tăbăcarilor în partea sudică, teren cu destinație drum în partea nordică și parcele cu fond construit în partea estică și vestică.

#### **I. Prevederi P.U.G- R.L.U aprobate anterior:**

Conform PUG parcela este încadrat în UTR ZCP\_L\_A.

#### **UTR ZCP\_L\_A - Zonă construită protejată, ansambluri de locuințe unitare.**

-*funcțiune predominantă:* zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială (locuințe unifamiliale sau colective), organizată în mici ansambluri unitare din punct de vedere urbanistic și arhitectural, rezultat al unor operațiuni de urbanizare dezvoltate public sau privat în prima jumătate a secolului al XX-lea. Clădirile de locuit, de tip urban sunt realizate pe baza unor proiecte tipizate, de bună calitate. Unele, de tip individual îl au ca autor pe arhitectul Kos Karoly. E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează;

-*înălțimea maximă admisă:* regimul de înălțime maxim admis este cel existent. Se poate adăuga un nivel suplimentar prin mansardarea imobilelor în interiorul geometriei actuale a acoperișurilor. Mansardarea clădirilor cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc;

-*indici urbanistici :* POT maxim = 40% și CUT maxim = 1,2;

-*retragere minimă față de aliniament:* se conservă actualele condiții de aliniere. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

-*retragere minimă față de limitele laterale:* se conservă actuala amplasare a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor în înțeles urban; garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

-*retragere minimă față de limitele posterioare:* garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei; ediculele cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp pot fi amplasate în cadrul grădinii adiacente limitei de proprietate posterioare ale parcelelor.

## II. Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea față de limitele laterale : min. 5,00m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 5,00m;
- accesul auto și pietonal: din strada Tăbăcarilor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la subsol și sol, necesarul de locurile de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Tăbăcarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.06.2018, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4149 din 29.08.2017, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban



Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Muresan



Redactat în 3 ex.  
inspector arh. Anamaria Popa



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....



**P.U.D. – Construire imobil de locuințe colective S+P+E+R**  
**str. Tăbăcarilor nr. 15C**  
**Nr. 378021/08.08.2018**  
**(nr. cerere H.C.L.)**

**Raportul informării și consultării publicului,**  
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau readoptare a planului de urbanism  
sau amenajare a teritoriului

**Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012**

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : TĂȚAR SERGIU-LUCIAN și TĂȚAR COSMINA-AURORA
- **Proiectant** : S.C. ATTITUDE PLUS S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 540118/22.11.2017

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire imobil de locuințe colective S+P+E+R str. Tăbăcarilor nr. 15C**

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 4149/29.08.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 656/17.07.2018**

**A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:**

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 540118/22.11.2017

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 04.01.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

6

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterea publică la sediul Primăriei, în datele de 03.11.2017 și 15.12.2017

Anunțul cu privire la dezbaterea publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Piața de la A la Z din 16-22.01.2018

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 15.05.2018 - ora 10:30, 22.05.2018 - ora 9 și 14.06.2018 - ora 9.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimerilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în datele de : 15.05.2018 - ora 10:30, 22.05.2018 - ora 9 și 14.06.2018 - ora 9.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Pop Simona Maria
- Polereczky Apad și Polereczky Victoria
- Lehenc Titus și Lehenc Veronica
- Moldovan Iudit-Erzsebet
- Budai Elena – sti
- Oltean Veronica
- Moldovan Ioan
- Fărcaș Tanasie
- BAZA SPORTIVĂ CLUJANA

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de 15.05.2018, 22.05.2018 și 14.06.2018

La dezbaterea din 15.05.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat reprezentantul proiectantului – d-na. Maria Lupșa. Din partea publicului s-au prezentat : d-na. Polereczky și d-na. Fărcaș

La dezbaterea din 22.05.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat reprezentantul proiectantului – d-na. Maria Lupșa. Din partea publicului s-au prezentat : d-na. Polereczky și d-na. Fărcaș

- d-na. Polereczky, , sesizează următoarele :
  - în fața noastră s-a construit un bloc de 7E
  - au distrus drumul
- d-na. Fărcaș, , sesizează următoarele :
  - drumul era pe proprietatea pe care se propune construirea
  - rețelele de apă, gaz și electricitate sunt pe terenul pe care se dorește să se construiască
  - numerotarea poștală nu este în regulă

- nu s-a asfaltat strada pentru că este drum de servitute
- strada ocupată de mașini, salvarea nu mai are acces din cauza parcărilor de la blocul nou

La dezbaterile din 14.06.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat reprezentantul proiectantului - d-na. Maria Lupșa. Din partea publicului s-au prezentat : d-na. Polereczky și d-na. Fărcaș

- d-na. Fărcaș, sesizează următoarele :
  - adresa poștală pentru construcția nouă ar trebui să fie str. Tăbăcarilor nr. 15C
  - drumul de acces s-a schimbat
- d-na. Polereczky, sesizează următoarele :
  - să se respecte servitutea
  - să se asfalteze strada, este plină de gropi

Prin adresa cu nr. 157952/27.03.2018, dl. Fărcaș Tănășic cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

*Subsemnatul începând de acum vă aduc la cunoștință că când ne-am stabilit mai aici pe proprietate. Totuși, întrucât un drum nou este înălțat și în consecință toate utilitățile sunt făcute pe aceeași gaură și pășunile deșchise. Domnia voastră de la începutul nostru și până la prezent. Pe care nu eacțiunile noastre.*

Cu mulțumiri,

Data: 27.03.2018

Semnătura: Fărcaș Tănășic

Prin adresa cu nr. 158220/27.03.2018, Polereczky Arpad și Polereczky Victoria cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

amplasamentul...

① Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni : Am suferit zău de zău din cauza construcției blocului River nr. 15, unde am spus că vor fi două etaje și înălțimea ei înălțată pe care trebuie să fie blocul de 8 et. dar aprobarea era de 6 et, înălțimilor săi sau să se verifice aprobarea.

② Am plimbat cântecul de 4 nivele sau fi mult mai înalt decât clădirea învecinată. ③ Este prea aproape de proprietatea noastră, unde înălțimile noastre vor fi pe construcția noastră de 8 etaje, înălțimile noastre înălțate. În concluzie, pe care nu eacțiunile noastre.

Data: \_\_\_\_\_

Semnătura: \_\_\_\_\_



**B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:**

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la sesizările d-lui. Fărcăș Țănășic cu domiciliul în \_\_\_\_\_ cu nr. 157952/27.03.2018, proiectantul lucrării, precizează următoarele :

Toate racordurile viitoare se vor realiza de pe Str. Tabacarilor fara a afecta proprietatile private din proximitate.

Ca răspuns la sesizările vecinilor Polereczky Arpad și Polereczky Victoria cu domiciliul în \_\_\_\_\_ , cu nr. 158220/27.03.2018, proiectantul lucrării, precizează următoarele :

Conform documentelor depuse la Directia de Urbanism a Primăriei Cluj-Napoca regimul de înaltime propus este S+P+E+R având înaltimea maxima similară cu înaltimea clădirii din imediata vecinătate.

De asemenea a fost respectata retragerca minima fata de limita de proprietate aferenta Str. Tabacarilor nr. 15 reprezentand II/2 din înaltimea maxima a clădirii propuse.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificarea cu nr. 168563/433/02.04.2018, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta, prin adresa cu nr. 386323/14.08.2018, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 386548/433/14.08.2018 și 386565/433/14.08.2018.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

  
Daniel Pop

Director executiv,

  
Corina Ciuban

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipeigan

